

## **UZASADNIENIE DO PROJEKTU miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Władysławowo, oznaczonego symbolem WT-4.1**

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały nr XXXIX/647/2021 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 29.09.2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Władysławowo, oznaczonego symbolem WT-4.1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WT-4.1 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowo, przyjętego uchwałą Nr XLII/302/02 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 30 stycznia 2002 roku.

Projekt planu miejscowego obejmuje zachodnią część miasta Władysławowo, zlokalizowaną w pobliżu ujęć wody, pomiędzy granicą gminy a ulicą Droga Chłapowska. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu. Przedmiotowy teren zajmuje obszar o powierzchni ok. 36,81 ha. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WT-4 dla obszaru pomiędzy: Drogą Chłapowską, drogą do wsi Łebcz, do granic administracyjnych Władysławowa i granicy obrębu Chłapowo oraz zawierający działki oznaczone numerami geodezyjnymi 1, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 – Władysławowo – obręb 09 położony w miejscowości Władysławowo, przyjęty uchwałą nr XXVII/281/2008 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 26 listopada 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 34, poz. 624).

### **I. Główne cele planu**

Głównym celem przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie miejsc pod zabezpieczenie nowych ujęć wody pitnej dla Gminy Władysławowo i gmin sąsiednich. Ponadto, określone zostanie przeznaczenie i ustalone zasady zagospodarowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod sport i rekreację, na których planuje się budowę kompleksu boisk sportowych. Uporządkowaniu poddany zostanie również układ komunikacyjny.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego WT-4.1 ustala tereny:

- usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
- ogrodu działkowego,
- rolnictwa z zakazem zabudowy,
- infrastruktury technicznej,
- infrastruktury technicznej - wodociągi,
- tereny komunikacji: dróg publicznych klasy głównej i dojazdowej.

### **II. Istniejące zagospodarowanie terenu.**

W obszarze opracowania znajdują się: zabudowa Międzygminnego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji „EKOWIK” Spółka z o.o., ujęcia wody wraz z ich strefami ochronnymi bezpośredniej, lądowisko dla helikopterów, tereny rolnicze ( w tym użytki rolne klasy III) oraz droga wewnętrzna obsługująca powyższe obiekty.

Obszar przystąpienia otaczają tereny rolnicze. W dalszej odległości znajdują się głównie tereny mieszkaniowo-usługowe, ogródki działkowe oraz jednostka wojskowa.

W drodze wewnętrznej obsługującej obszar przystąpienia znajduje się infrastruktura techniczna w postaci sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej oraz przewodów telekomunikacyjnych.

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego WT-4 obszar przewidziany jest pod tereny rolnicze oraz tereny związane z infrastrukturą wodociagową.

### **III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **III.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt 1) i 2)).**

Sporządzony plan miejscowy wyżej wymienione wymagania realizuje m.in. poprzez : ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy kształtujących układ urbanistyczny oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, geometrii dachów, wskaźników parkingowych. Ponadto w planie miejscowym ustala się:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień itp.; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do odcieni koloru brązowego, szarego i czerwonego;
- 3) dla stolarki okiennej należy stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku.

#### **III.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;**

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu zostały zawarte w §9, w którym ustalono m.in. iż należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody. Północna część teren planu leży w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

W zakresie gospodarowania wodami w planie ustalono, że ścieki bytowe należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej, natomiast w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje odprowadzenie do kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej), z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie, w przypadku braku możliwości przyłączenia od kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, z zachowaniem przepisów odrębnych w tym zakresie. Cały obszar opracowania znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodziowego.

Dla obszaru objętego planem nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ leży on w granicach administracyjnych miasta Władysławowa i zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przepisów rozdziału 2 nie stosuje się. W granicach opracowania planu nie znajdują się grunty leśne, toteż nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### **III.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W obszarze objętym planem występują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków. Dla, których obowiązuje następujące ustalenie: *wszelka działalność związana z prowadzeniem prac ziemnych na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznym na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.*

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

#### **III.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**

Sporządzony miejscowy plan nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez zapisy dotyczące oddziaływania hałasu i wibracji w następującym brzmieniu:

**8. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje:**

- 1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 2) nowe budynki winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione między innymi w zapisach o zagospodarowaniu przestrzeni publicznych bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami, czy w zapisach odnoszących się do wskaźników parkingowych:

2. W obrębie przestrzeni publicznej obowiązuje:

4) zagospodarowanie terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami.

7. Ustala się następujące wskaźniki do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk):

1) na drogach publicznych, w strefach zamieszkania, w strefach ruchu:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,

c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

2) na pozostałych terenach:

a) dla pozostałych funkcji, które wymagają powyżej 4mp: minimum 1mpk na każde rozpoczęte 25mp.

### **III.5. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Sporządzony plan miejscowy umożliwia racjonalne wykorzystanie przestrzeni równoważąc potrzeby ekonomiczne z potrzebami bezpieczeństwa ludności poprzez zapewnienie terenów pod lokalizację nowych ujęć wody. Plan sankcjonuje zabudowę, która już zaistniała na tym terenie i umożliwia jej rozwój. Zapisy planu, które porządkują przeznaczenia terenów m.in. poprzez nadawanie odpowiedniej funkcji mają wpływ m.in. na finanse gminy.

Dla terenów objętych planem ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **III.6. Prawo własności**

Analiza struktury własności gruntów w obszarze objętym planem wskazuje na przewagę gruntów stanowiących własność międzygminnego przedsiębiorstwa wodociągów i kanalizacji oraz Gminy Władysławowo. Grunty prywatne stanowią mniejszość i zlokalizowane są w zachodniej części planu. W planie prawo własności uwzględniono poprzez wydzielenie terenów o różnym przeznaczeniu po granicach ewidencyjnych działek, choć w części granice te zostały zmienione z uwagi na rzeczywiste użytkowanie w terenie. Burmistrz Władysławowa miał na uwadze także interes osób fizycznych w zakresie wykonywania praw własności, a podjęte decyzje godzą interes publiczny z prywatnym.

### **III.7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Obszar planu znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego dla wojskowego obiektu technicznego, zlokalizowanego w kompleksie wojskowym nr 4610 Łebcz-Władysławowo. Ustalone w planie przeznaczenie terenu a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie kolidują z ograniczeniami określonymi we wniosku Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku o wprowadzenie strefy ochronnej terenu zamkniętego dla ww. obiektu i uwzględniają aktualne potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

### **III.8. Potrzeby interesu publicznego**

Podczas sporządzania planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego między innymi poprzez wyznaczenie terenów pod lokalizację nowych ujęć wody czy terenów obsługi komunikacyjnej.

### **III.9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Analiza stanu istniejącego w zakresie uzbrojenia terenu wykazała, iż teren opracowania wymaga uzbrojenia w sieć kanalizacji sanitarnej, pozostałe niezbędne systemy inżynierii komunalnej (za wyjątkiem sieci gazowej), występują na obszarze planu (sieć elektroenergetyczna, sieć wodociągowa). W planie dopuszcza się budowę, remont, przebudowę lub rozbiórkę infrastruktury technicznej. Podłączenie nastąpi poprzez budowę przyłączy przez poszczególnych inwestorów na warunkach wydanych przez gestorów sieci.

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują potrzeby w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych. W planie zagwarantowano możliwość remontu, budowy, rozbudowy i przebudowy infrastruktury systemów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

### **III.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Projekt planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego we Władysławowie w dniu 15.10.2021r.;
- w prasie Dziennik Bałtycki, dodatek Echo Ziemi Puckiej w dniu 15.10.2021r.;
- BIP w dniu 15.10.2021r.

Zainteresowani mogli składać wnioski do planu i do prognozy oddziaływania na środowisko w Urzędzie Miejskim we Władysławowie, w terminie do dnia 08 listopada 2021 roku. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Władysławowa wpłynął jeden wniosek do planu.

### **III.11. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.**

Ustalenia planu, zawarte w *Kartach Terenu* dla poszczególnych terenów elementarnych, *określają sposób zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej*. Projektowana oraz istniejąca zabudowa będzie zaopatrywana w wodę z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem.

## **IV. Wymogi Art.1 ust.3. ustawy o pizp**

Treść artykułu:

*3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

### **IV.1. Wnioski do planu**

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego we Władysławowie w dniu 15.10.2021r.;
- w prasie Dziennik Bałtycki, dodatek Echo Ziemi Puckiej w dniu 15.10.2021r.;
- BIP w dniu 15.10.2021r.

Zainteresowani mogli składać wnioski do planu i do prognozy oddziaływania na środowisko w Urzędzie Miejskim we Władysławowie, w terminie do dnia 08 listopada 2021 roku. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Władysławowa wpłynął jeden wniosek do planu.

#### IV.2. Uwagi do planu

Ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego we Władysławowie w dniu .....2022r.;
- w prasie Dziennik Bałtycki, dodatek Echo Ziemi Puckiej w dniu .....2022r.;
- BIP w dniu .....2022r.
- notatka poprzez aplikację Blisko: .....2022r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od .....2022r. do .....2022r.** W dniu .....2022r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia .....2022r. W wyznaczonym terminie wpłynęło .....

#### IV.3. Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp

Treść artykułu:

*4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

*1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

*2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu;*

*3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

*4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

*a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

*b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”;*

Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w planie
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;	Obszar objęty planem znajduje się w granicach administracyjnych miasta Władysławowa. Plan nie przewiduje terenów nowej zabudowy mieszkaniowej, na której będzie możliwe stałe zamieszkanie. Na projektowanych ogrodach działkowych zgodnie z ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych obowiązuje zakaz zamieszkiwania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;	

3) <i>zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;</i>	zarobkowej. Głównym celem planu jest umożliwienie lokalizacji nowych ujęć wody oraz umożliwienie realizacji kompleksu boisk sportowych. Ponadto plan zabezpiecza teren pod przyszłe rodzinne ogrody działkowe oraz reguluje przebieg drogi dojazdowej, której szerokość pozwala na zlokalizowanie ścieżki rowerowej i chodnika. Na obszarze objętym planem występuje niezbędna infrastruktura techniczna w postaci sieci wodociągowej oraz sieci elektroenergetycznej.
4) <i>dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:</i> a) <i>na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,</i>	

## V. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

- o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Miejskiej we Władysławowie, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium i planów miejscowych, stanowiącej załącznik do uchwały nr LXI/829/2018 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 10 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności *”Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Władysławowo”* zatwierdzonego uchwałą nr XLII/302/02 z dnia 30 stycznia 2002 roku Rady Miejskiej we Władysławowie i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Władysławowo.

Projekt planu został opracowany na mocy podjętej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, wskutek uwzględnienia przez Burmistrza Władysławowa wniosku dotyczącego przedmiotowego obszaru.

## VI. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

### Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2022, poz. 559), jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

- podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

### **Budowa dróg**

Na terenie objętym zmianą planu przewiduje się rozbudowę układu dróg publicznych, co wiązać się będzie z koniecznością wykupu gruntu pod tę inwestycję oraz z kosztami samej inwestycji. Skutek finansowy przedmiotowego planu będzie związany z nabyciem do zasobów nieruchomości gminnych gruntów przeznaczonych pod przebieg drogi publicznej.

### **Uzbrojenie terenu**

Na obszarze objętym planem powinna nastąpić rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, w zakresie należącym do zadań własnych Gminy Władysławowo. Zaopatrzenie w media przyszłej zabudowy na terenie będzie realizowane przez inwestorów poprzez budowę przyłączy na warunkach określonych przez zarządców sieci.

## **VII . Zgodność z ustaleniami Studium**

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowo, przyjętego uchwałą Nr XLII/302/02 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 30 stycznia 2002 roku, najbardziej generalną agregacją obszarową jest określenie stref strukturalnych. Służy ona określeniu ogólnych założeń dotyczących możliwości przeznaczenia terenów na różne funkcje oraz standardu i sposobu zainwestowania.

Dla terenu przystąpienia w Studium wyznaczono następujące **strefy strukturalne**:

### **a) Wielofunkcyjna – Władysławowo**

#### **b) Strefa strategiczną (S.A.T.) nr 5 „Doły Poczernińskie”**

Ze stref strukturalnych na podstawie przyjętych kryteriów wyznaczono strefy zagospodarowania – **strefy funkcjonalne**, na analizowanym obszarze są to:

**a) strefa Wielofunkcyjna - Władysławowo** – obszar preferowany do zabudowy intensywnej (1.a); wielofunkcyjny (2.b); średnia jakość zagospodarowania (3.b); przewaga prywatnych inwestorów (4.e); brak większych trudności w realizacji (5.c)

**b) strefa strategiczna (S.A.T.) nr 5 „Doły Poczernińskie”** – teren wyrobiska po żwirowni - preferowany do zagospodarowania jako urządzone otwarte tereny zieleni, możliwość lokalizacji obiektów sportowych, basenów itp. (1.c). Konieczne maksymalne zachowanie obecnej rzeźby dna. Konieczność wykonania planu miejscowego (2.d) i docelowo najwyższa jakość zagospodarowania (3.a). Inwestor strategiczny lub realizacja celów ponadlokalnych (4.a lub 4.d).

Strefy funkcjonalne (strefy zagospodarowania) zostały podzielone na **obszary funkcjonalne** (mapa pt. POLITYKA PRZESTRZENNA). Obszary zostały podzielone na **istniejące (I)** oraz **preferowane** do przeznaczenia na określoną funkcję (**P**). Dla analizowanego terenu w Studium wyznaczono **obszary funkcjonalne**:

**a) S.A.G.** – specjalna aktywność gospodarcza.

**b) Zabudowa wielofunkcyjna** – na tych obszarach możliwe jest lokalizowanie różnego typu obiektów usług, mieszkalnictwa, parkingów, obiektów strategicznych, rekreacji, obiektów infrastruktury, cmentarzy – w proporcjach wynikających z zapotrzebowania. Dopuszczalny jest też nieuciążliwy przemysł, ale nie więcej niż na 10% obszaru (tylko w strefie wielofunkcyjnej – Władysławowo).

**c) Park** – docelowo tereny zagospodarowane parkowo, z zagospodarowanymi trasami rekreacji spacerowej i rowerowej; dopuszcza się zabudowę usługową związaną z obsługą terenu (sport, gastronomia, obiekty kultury itp.) na maksimum 10 % obszaru.

Dodatkowo w rozdziale 6.2. POLITYKA PRZESTRZENNA, pkt 6.2.1. **W odniesieniu do całego miasta** czytamy, iż „(...) 5. *W granicach miasta mogą być lokalizowane obiekty **związane z realizacją celów publicznych**, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych w tym zakresie(...)*”.

Należy podkreślić, iż zgodnie art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1990 ze zm.)

**celem publicznym jest** m.in.: „ (...) 3) **budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę**, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania; 4) **budowa** oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i **innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę**, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacji i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;(...)

Biorąc pod uwagę powyższe, a także fakt, iż głównym celem przystąpienia jest wyznaczenie miejsc pod zabezpieczenie nowych ujęć wody pitnej dla Gminy Władysławowo i gmin sąsiednich, należy uznać iż, przewidywane rozwiązania przyjęte w projekcie planu będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Władysławowo.